

PEMBERIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH PADA PEMBANGUNAN REL LAYANG JOGLO DI KOTA SURAKARTA

Aulia Fatiha Darmawan¹, Purwono Sungkowo Raharjo²

^{1,2} Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia

Email Korespondensi: noerfatih03@gmail.com

Abstract

The construction of the Joglo elevated railway in Surakarta City is one of the developments for the public interest. In carrying out this development, the government needs a large area of land, but most of the land around the Joglo elevated railway has land rights, therefore the government must carry out land acquisition by compensating the rightful party. In the process of giving compensation for land acquisition in the construction of the Joglo elevated railway, there are several problems that hinder the land acquisition process. This study aims to determine the implementation of compensation for land acquisition and the obstacles experienced in the implementation of compensation. The method used is descriptive empirical legal research method. The types and sources of research data consist of primary data and secondary data. The data collection techniques used are interviews and literature studies. The data was then analyzed using qualitative data analysis. The results showed that the implementation of compensation for land acquisition in the construction of the Joglo elevated railway did not entirely refer to the applicable laws and regulations, because there was no deliberation to determine the form and amount of compensation to be given. In the provision of compensation, many people objected to the compensation given, but no one filed an objection to the local District Court.

Keywords: *Development for Public Interest, Land Acquisition, Compensation*

Abstrak

Pembangunan rel layang Joglo di Kota Surakarta merupakan salah satu pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam melaksanakan pembangunan tersebut pemerintah membutuhkan tanah yang luas, akan tetapi sebagian besar tanah di sekitar rel layang Joglo telah memiliki hak atas tanah, oleh karena itu pemerintah harus melaksanakan pengadaan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada pihak yang berhak. Dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo, terdapat beberapa permasalahan yang menghambat proses pengadaan tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah dan kendala yang dialami dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi tersebut. Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris bersifat deskriptif. Jenis dan sumber data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi pustaka. Data kemudian dianalisis menggunakan analisis data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo belum seluruhnya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena tidak ada musyawarah untuk menentukan bentuk dan besaran ganti rugi yang akan diberikan. Dalam pemberian ganti rugi tersebut, banyak masyarakat yang keberatan dengan ganti rugi yang diberikan, tetapi tidak ada yang mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Kata kunci: Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah, Ganti Rugi

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan nasional diberbagai sektor kehidupan. Pembangunan nasional memiliki tujuan yang sama dengan tujuan nasional yang terdapat dalam pembukaan UUD 1945. Negara hukum, artinya setiap warga negara dan penyelenggaranya harus tunduk pada hukum yang berlaku (Widyawati, 2022). Pembangunan nasional diharapkan dapat menjadi instrumen untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat (Rismawati et al., 2023). Untuk mewujudkan cita-cita tersebut, pemerintah melakukan pembangunan di berbagai bidang, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum dibutuhkan bidang tanah yang luas untuk mendukung keberhasilan pembangunan tersebut, tanpa tanah pembangunan hanya akan menjadi rencana. Akan tetapi yang menjadi permasalahan adalah tanah yang dibutuhkan sebagian besar sudah memiliki hak atas tanah, Oleh sebab itu pemerintah melaksanakan pengadaan tanah dengan menggunakan tanah yang sudah memiliki hak atas tanah guna memenuhi kebutuhan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah memang sangat rentan dalam pelaksanaannya, hal ini karena berdampak pada kepentingan banyak orang. Jika melihat kebutuhan pemerintah akan tanah untuk pembangunan, dapat dipahami bahwa tanah yang dikuasai negara sangat terbatas. Sehingga yang dilakukan pemerintah adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang dikuasai oleh masyarakat berdasarkan Hukum Adat ataupun hak lainnya menurut UUPA (Sutedi, 2008). Sebagian besar hidup manusia bergantung pada tanah, oleh sebab itu tanah sangat berperan bagi kehidupan manusia, sebagian besar hidup manusia bergantung pada tanah. Selain memiliki aspek ekonomis, sosial, dan budaya, tanah juga memiliki fungsi sosial. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti tanah tidak hanya mempunyai hak milik, tetapi juga mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial tanah memungkinkan apabila dalam kondisi terpaksa pemerintah dapat mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum. Selain itu Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini berarti bahwa setiap penggunaan dan pemanfaatan tanah harus ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dengan begitu perlu dilakukan penatagunaan tanah agar pemanfaatan tanah dapat sesuai dengan tata ruang wilayah guna mewujudkan penggunaan dan pemeliharaan tanah yang tertib serta lingkungan hidup yang merupakan bagian catur pertanahan (M. Sumardjono, 2007), sesuai dengan politik hukum tanah di Indonesia dengan berpegang teguh pada pengaturan yang sudah ditentukan (Romdoni et al., 2022).

Pengadaan tanah merupakan cara yang dilakukan pemerintah untuk mendapatkan tanah untuk melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah pada prinsipnya dilakukan dengan musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dengan pemilik hak atas tanah yang tanahnya terkena proyek pembangunan (M. S. W. Sumardjono, 2008).

Pada pelaksanaan pengadaan tanah terdapat proses pemberian ganti rugi yang merupakan salah satu proses yang dapat menimbulkan konflik. Konflik dapat terjadi karena proses pemberian ganti rugi mempertemukan antara kepentingan pemerintah atau pihak yang membutuhkan tanah dengan kepentingan masyarakat yang terdampak pengadaan tanah. Sebagai pelaksana pengadaan tanah, panitia pengadaan tanah harus berada diantara dua kepentingan tersebut. Disatu sisi masyarakat harus mengetahui proses pengadaan tanah supaya tidak ada salah faham antara masyarakat dengan pemerintah. Selain itu masyarakat juga perlu mengetahui adanya fungsi sosial atas tanah agar kesejahteraan untuk mereka dapat tercapai.

Ganti rugi merupakan salah satu masalah dalam proses pengadaan tanah (Samosir et al., 2020). Bentuk dan besaran ganti rugi menjadi persoalan utama dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Kesepakatan dalam negosiasi tentang bentuk dan besaran ganti rugi pengadaan tanah sering menjadi proses yang Panjang bahkan lama, sehingga sulit untuk menemukan titik temu yang saling menguntungkan antara pemerintah dengan pemilik tanah (Sutedi, 2007). Ketika bernegosiasi dengan warga yang tanahnya terkena pengadaan tanah, seringkali pemerintah mendapat penolakan terkait bentuk dan besara jumlah ganti rugi dengan berbagai argument warga yang dilandaskan pada kepentingan pribadi.

Salah satu pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum adalah pembangunan rel layang Joglo di Kota Surakarta. Pembangunan rel layang Joglo bertujuan untuk mengurangi kemacetan dan menambah pergerakan kegiatan ekonomi di Kota Surakarta. Proyek rel layang Joglo di Kota Surakarta merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN) rel ganda KA SoloSemarang fase 1 segmen Solo Balapan-Kalioso sepanjang 10 kilometer spoor (Km'sp) (Suharsih & Yuniati, 2022).

Kantor Pertanahan Kota Surakarta bertanggung jawab atas pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang Joglo. Untuk pembangunan rel layang Joglo, pemerintah membutuhkan 171 bidang tanah dengan total luas 13.813,07 m² yang dilakukan dengan cara pemberian ganti rugi. Terdapat empat kelurahan di Kota Surakarta yang tanahnya harus dibebaskan karena terdampak proyek pembangunan rel layang Joglo, yaitu Kelurahan Gilingan, Kelurahan Nusukan, Kelurahan Joglo, dan Kelurahan Banjarsari.

Dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang Joglo, terdapat beberapa permasalahan yang menghambat proses pengadaan tanah tersebut. Terdapat beberapa warga yang keberatan karena tanah tersebut hanya dibebaskan sebagian. Selain itu, harga ganti rugi yang diberikan tidak sesuai dengan kondisi riil, sehingga ada ketidakcocokan uang ganti rugi dari pemilik tanah. Pemberitahuan dan sosialisasi kepada masyarakat yang terdampak pengadaan tanah juga masih kurang dilakukan. Beberapa warga masih kebingungan dengan mekanisme pengadaan tanah untuk proyek nasional tersebut, mereka kebingungan dengan pengukuran tanah dan bangunan rumahnya. Ketua RW 015 Kelurahan Nusukan, Pardi, mengatakan pengukuran dan penandaan tanah warga seharusnya disertai dengan sosialisasi terlebih dahulu dari dinas terkait, jangan menandai, mencoret, tapi tidak permissi terlebih dahulu. Menurut keterangan Ketua RT 001 Bonorejo, Nusukan, Andi, sosialisasi seharusnya dilakukan sebelum adanya pengukuran dan penandaan di tanah yang ditempati warga, tetapi pada pelaksanaannya pengukuran dilakukan sebelum ada sosialisasi dan konsultasi publik.

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin membahas permasalahan mengenai bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo serta kendala atau permasalahan yang dialami dalam proses pelaksanaan pemberian ganti rugi tersebut.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengidentifikasi masalah dari segi hukum yang ada di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui berbagai macam gejala yang ada di masyarakat (Soekanto, 2010). Penelitian ini dilaksanakan dengan melakukan wawancara secara langsung kepada panitia pengadaan tanah pembangunan rel layang Joglo dan beberapa warga yang tanahnya terkena pengadaan tanah untuk mendapatkan data yang dibutuhkan. Selain wawancara pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi Pustaka dengan cara mempelajari berbagai buku sebagai literatur, dokumen-dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil dari penelitian terdahulu, dan sumber pustaka lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto, 2010). Setelah mengumpulkan data berupa data primer dari wawancara dan data sekunder dari studi Pustaka, data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan, mengelompokkan, dan menyeleksi data yang diperoleh dari lapangan. Data yang diperoleh tersebut kemudian dihubungkan dengan teori-teori hukum, asas-asas hukum, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari hasil studi pustaka. Sehingga dapat ditarik kesimpulan yang menjawab tujuan penelitian. Penelitian ini bersifat deskriptif yang menyajikan hasil penelitian dalam bentuk deskripsi kalimat yang rinci dan mendalam mengenai proses bagaimana sesuatu itu terjadi (Sutopo, 2006).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Rel Layang Joglo di Kota Surakarta

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta bertanggung jawab atas pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang Joglo. Susunan panitia pelaksana pengadaan tanah terdiri atas ketua, anggota, sekretaris, dan kesekretariatan pelaksana yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang Joglo dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Surakarta setelah mendapat pendelegasian dari Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Jawa Tengah. Pendelegasian tersebut dilakukan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah No. 01/Pgd.Tnh/BPN.33/2022 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Untuk Jalur Ganda Solo – Semarang Fase I (Solo Balapan – Kadipiro) di Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah.

Setelah Kepala Kantor Pertanahan Surakarta mendapat delegasi dari Kepala Kantor Wilayah Jawa Tengah untuk melaksanakan pengadaan tanah, maka selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Surakarta membentuk keanggotaan panitia pelaksana pengadaan tanah dengan dibantu sekretariat pelaksana pengadaan tanah dalam waktu 5 (lima) hari sejak menerima pendelegasian dari Kepala Kantor Wilayah Jawa Tengah. Ketua pelaksana pengadaan tanah membuat penetapan keputusan mengenai siapa yang akan bertanggung jawab atas setiap pelaksanaan pengadaan tanah dan siapa yang akan bertanggung jawab atas sekretariat dan anggota pelaksana pengadaan tanah. Keputusan tersebut telah disahkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor: 340/SK.33.72.UP.02.04/I/2022 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Ganda Solo – Semarang Fase I (Solo Balapan – Kadipiro) di Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah dan Sekretariat pada tanggal 25 Januari 2022.

Proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pemberian ganti rugi merupakan salah satu rangkaian dari proses pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan memberi ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang berhak.

Dalam proses pengadaan tanah terdapat empat tahapan yang harus dilalui, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Hal ini diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Tahapan-tahapan tersebut merupakan alur dari pengadaan tanah yang harus dilakukan sebelum dilaksanakan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang terkena pengadaan tanah. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah terdapat beberapa tahapan yang juga harus dilalui, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 Ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yaitu:

- a. Inventarisasi dan identifikasi
- b. Penilaian ganti kerugian
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian

d. Pemberian ganti rugi dan pelepasan tanah instansi

Proses pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo yaitu:

a. Inventarisasi dan Identifikasi

Setelah ketua pelaksana pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo membentuk Satuan Tugas dengan menetapkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta Nomor: 34/SK-33.72.UP.02.04/I/2022, maka tahap pertama dalam pelaksanaan pengadaan tanah dimulai, yaitu inventarisasi dan identifikasi. Tahapan ini dilaksanakan oleh Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B selama 30 hari yang dimulai pada bulan Maret sampai April 2022. Inventarisasi dan identifikasi dilakukan untuk mendapatkan data secara lengkap dan jelas mengenai pemilik, status tanah, dan apa saja yang ada di atas bidang tanah untuk kemudian diberikan ganti kerugian. Langkah pertama yang dilakukan adalah sosialisasi atau memberitahukan kepada masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah bahwa akan dilakukan inventarisasi dan identifikasi terkait pengadaan tanah. Masyarakat yang terdampak pengadaan tanah diberitahu mengenai rencana dan jadwal pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi.

Ketua Satuan Tugas kemudian melaporkan hasil inventarisasi dan identifikasi kepada ketua pelaksanaan pengadaan tanah dengan disertai Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi. Hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan selama 14 hari dengan ditempel pada papan pengumuman di setiap kantor kelurahan lokasi pembangunan rel layang Joglo. Selama 14 hari tersebut masyarakat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah atas hasil inventarisasi dan identifikasi. Apabila ada masyarakat yang keberatan atau ada perbedaan dalam hasil inventarisasi dan identifikasi, maka masyarakat tersebut akan dibuatkan berita acara keberatan untuk dilakukan verifikasi kembali. Hasil inventarisasi dan identifikasi dapat dilihat pada rincian berikut ini:

Tabel 1. Hasil Inventarisasi dan Identifikasi

No	Kelurahan	Bidang
1.	Banjarsari	13
2.	Joglo	33
3.	Gilingan	10
4.	Nusukan	71
Jumlah		127

Sumber: Data Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Rabu, 15 Maret 2023

Hasil verifikasi tersebut kemudian dijadikan sebagai dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian. Pada hasil inventarisasi dan identifikasi, status tanah di kelurahan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang Joglo sebagian besar berstatus sebagai hak milik.

b. Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti rugi diadakan oleh instansi yang membutuhkan tanah dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Penilaian ganti rugi dilakukan untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar untuk menentukan jumlah ganti rugi yang akan diberikan kepada pihak yang berhak. Tim penilaian atau Tim Appraisal menilai kerugian setiap bidang tanah, termasuk tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai (Muliawan, 2018). Tim Appraisal bersifat independent dan professional serta harus mempunyai izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, Tim Appraisal menggunakan daftar norminatif hasil inventarisasi dan identifikasi tanah serta data lain yang dibutuhkan untuk mendukung proses penilaian besaran ganti rugi dalam bidang per bidang tanah.

Penilaian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo dilakukan oleh Tim Appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tifani dan Rekan. Penunjukan Tim Appraisal dilakukan oleh Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Wilayah Jawa Tengah yang kemudian ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Hasil inventarisasi dan identifikasi yang berupa peta bidang dan daftar nominatif diserahkan kepada Tim Appraisal untuk dijadikan dasar penilaian di lapangan. Penilaian oleh Tim Appraisal dilakukan selama 23 hari mulai tanggal 7 Juni 2022 sampai 30 Juni 2022 terhadap semua bidang tanah yang terdampak pembangunan rel layang Joglo. Hasil penilaian dilaporkan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan dibuatkan berita acara penyerahan hasil penilaian. Hasil penilaian tersebut akan digunakan sebagai dasar musyawarah penetapan ganti rugi.

c. Musyawarah Penetapan Ganti Rugi

Setelah Tim Appraisal melakukan penilaian ganti rugi, musyawarah penetapan ganti rugi dilakukan. Hasil musyawarah akan menjadi dasar untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang berhak. Musyawarah pada pembangunan rel layang Joglo bukan musyawarah besarnya ganti rugi dalam bentuk tawar menawar harga, melainkan musyawarah bentuk ganti rugi. Besar atau harga ganti rugi telah ditetapkan oleh Tim Appraisal. Musyawarah dilakukan antara pihak yang berhak dengan pelaksana pengadaan tanah. Musyawarah penetapan bentuk ganti rugi untuk pembangunan rel layang Joglo dilakukan di setiap kelurahan yang terdampak pengadaan tanah tersebut.

Pada musyawarah ganti rugi pembangunan rel layang Joglo, terdapat beberapa masyarakat yang belum sepakat terhadap besaran ganti rugi yang diberikan, tetapi masyarakat tersebut tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri. Pelaksana pengadaan tanah kemudian melakukan pendekatan-pendekatan secara personal kepada masyarakat yang belum sepakat, sehingga dapat tercapai kesepakatan diantara kedua pihak. Masyarakat yang telah sepakat dengan bentuk dan besarnya ganti rugi yang ditentukan, dipersilahkan untuk menandatangani berkas yang telah disediakan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah untuk kemudian dibuatkan buku tabungan. Dengan buku tabungan tersebut, maka uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pengadaan tanah kepada pihak yang berhak.

d. Pemberian Ganti Rugi dan Pelepasan Tanah Instansi

Setelah para pihak menandatangani berita acara kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diterima, maka langkah berikutnya adalah pemberian ganti kerugian. Pemberian ganti rugi dilaksanakan oleh pelaksana pengadaan tanah, Ketua Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B, PT. KAI, dan bank yang bekerjasama yaitu bank mandiri. Pemberian ganti rugi untuk Kelurahan Banjarsari, Joglo, dan Gilingan dilaksanakan pada tanggal 7 Juli 2022 bertempat di Kelurahan Joglo. Sedangkan untuk Kelurahan Nusukan, pemberian ganti rugi dilaksanakan pada tanggal 6 Juli 2022 di pendopo Kelurahan Nusukan.

Masyarakat yang berhak menerima ganti rugi diundang ke kelurahan untuk pemberian ganti rugi. Masyarakat yang sudah datang diminta untuk mengisi daftar hadir kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan berkas seperti KTP dan sertifikat asli oleh Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B. Setelah berkas lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menyerahkan sertifikat asli yang disertai dengan pelepasan hak atas tanah oleh pihak yang berhak dengan menandatangani berita acara pelepasan hak atas

tanah. Selanjutnya masyarakat diminta untuk melakukan konfirmasi pembayaran kepada PT. KAI selaku instansi yang membutuhkan tanah untuk mendapatkan kuitansi pembayaran pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo. Setelah menerima kuitansi pembayaran, masyarakat kemudian membuat rekening bank mandiri untuk penyaluran uang ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo.

Pemberian ganti rugi dilakukan secara bersamaan dengan pelepasan hak dan penyerahan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah melalui ketua pelaksana pengadaan tanah yaitu kepala kantor pertanahan Kota Surakarta. Hal ini dilakukan saat para pihak menerima buku rekening pemberian ganti rugi dan melakukan penyerahan hak atas tanah miliknya kepada PT. KAI.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Rel Layang Joglo di Kota Surakarta

Dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo terdapat beberapa kendala, yaitu:

1. Tidak Ada Musyawarah Dalam Penetapan Ganti Rugi

Penetapan besaran dan bentuk ganti rugi pada pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang Joglo tidak melalui proses musyawarah. Besaran dan bentuk ganti rugi sudah ditaksir dan ditentukan secara sepihak oleh Tim Appraisal. Dengan tidak adanya musyawarah penetapan bentuk dan besaran ganti rugi, maka masyarakat tidak dapat ikut andil dalam menentukan besaran dan bentuk ganti rugi tersebut. Sementara dalam Pasal 34 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa nilai ganti kerugian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian dari Tim Appraisal. Ini berarti bahwa musyawarah pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan terhadap besaran nilai maupun bentuk ganti rugi. Selain itu, Pasal 37 Ayat 1 menyatakan bahwa lembaga pertanahan harus melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari tim penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Pasal ini memperjelas bahwa musyawarah yang dimaksud bukan hanya untuk menetapkan bentuk ganti rugi, tetapi juga untuk menetapkan besarnya ganti rugi (Setiawan, 2020). Menurut keterangan beberapa warga, tidak ada musyawarah ganti rugi pada pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang

Joglo. Mereka hanya diberitahu kalau tanah yang kena segini dan dapatnya segini. Jadi besaran dan bentuk ganti rugi sudah ditetapkan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah. Waktu pemberian nominal juga tidak ada kesempatan bagi masyarakat untuk mengajukan usul atau keberatan. Masyarakat ingin diajak musyawarah terkait berapa nominal dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan, bukan hanya ditentukan secara sepihak dari panitia pelaksana pengadaan tanah saja.

2. Adanya Keberatan Terkait Besarnya Ganti Rugi

Karena besarnya ganti rugi tidak ditentukan dengan musyawarah, maka ada masyarakat yang keberatan dengan harga yang ditetapkan. Masyarakat beranggapan bahwa besarnya ganti rugi yang diberikan masih rendah, dimana sebelumnya pada proses ganti rugi tersebut telah dilakukan penilaian oleh Tim Appraisal dalam menentukan harga tanah. Pada pengadaan tanah untuk pembangunan rel layang Joglo, terdapat beberapa masyarakat yang keberatan dengan ganti rugi yang diberikan. Akan tetapi masyarakat tersebut tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Surakarta karena proses yang lama dan memakan waktu serta membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

Salah satu warga terdampak pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo menyampaikan bahwa dari paguyuban RT hampir semua warga keberatan dengan ganti rugi yang diberikan karena tidak sesuai dengan harapan warga. Banyak warga yang mengeluh apalagi setelah keluar nominal pemberian ganti rugi, warga ingin melakukan demonstrasi. Namun oleh salah satu warga dihubungkan dengan kepala proyek untuk melakukan pertemuan guna membahas keberatan warga. Dalam pertemuan tersebut dijelaskan bahwa harga ganti rugi yang diberikan sudah sesuai dengan standar harga tanah di sekitar lokasi pengadaan tanah. Selain itu juga diberikan alternatif sebagai solusi atas keberatan warga, apabila tidak setuju dengan alternatif tersebut maka dapat mengajukan sanggahan ke Pengadilan Negeri Surakarta. Meskipun banyak warga yang masih mengeluh, akhirnya mau tidak mau mereka menerima ganti rugi yang diberikan daripada harus berurusan dengan pengadilan. Terdapat satu warga yang hendak mengajukan keberatan, tetapi karena harus sampai ke pengadilan akhirnya tidak jadi mengajukan keberatan.

KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah dan pembahasan yang telah dipaparkan di atas, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan rel layang Joglo belum sepenuhnya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena tidak ada musyawarah untuk menentukan bentuk dan besaran ganti rugi yang akan diberikan. Bentuk dan besaran ganti rugi yang akan diberikan sudah ditentukan secara sepihak oleh panitia pelaksana pengadaan tanah.
2. Dalam pemberian ganti rugi tersebut, masih ada masyarakat yang keberatan dengan ganti rugi yang diberikan, tetapi tidak ada yang mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat karena prosesnya yang lama dan memakan waktu serta membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Selain itu juga karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai cara mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri.

SARAN

1. Penetapan bentuk dan besaran ganti rugi seharusnya dilaksanakan berdasarkan hasil musyawarah antara panitia pengadaan tanah dengan pemilik hak atas tanah, tidak dapat ditetapkan secara sepihak karena melanggar asas musyawarah dan peraturan perundang-undangan.
2. Masyarakat diharapkan untuk lebih memperhatikan bahwa tanah memiliki sifat sosial dan kepentingan umum lebih diutamakan daripada kepentingan individu. Selain itu masyarakat juga diharapkan untuk meningkatkan pengetahuan mengenai proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah agar tidak menjadi salah satu pemicu timbulnya konflik dan cara mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri apabila keberatan dengan ganti rugi yang diberikan.
3. Pemerintah diharapkan untuk dapat berperan aktif dengan melakukan pendekatan-pendekatan kepada pemilik hak atas tanah yang menghambat proses pemberian ganti rugi.
4. Dalam menetapkan bentuk dan besaran ganti rugi hendaknya dicapai kata sepakat sehingga pihak yang berhak dapat langsung menerima dengan lapang dada tanpa adanya keberatan.

REFERENSI:

- Muliawan, J. W. (2018). CARA MUDAH PAHAMI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN MELALUI KONSEP 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION / HOW TO EASILY UNDERSTAND LAND PROCUREMENT FOR DEVELOPMENT USING 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION CONCEPT. *Jurnal Hukum Peratun*, 1(2), 163–182. <https://doi.org/10.25216/peratun.122018.163-182>
- Rismawati, E., Karjoko, L., & Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, I. (2023). Pengaturan Tenaga Kerja Asing Sebagai Instrumen Alih Teknologi dan Pengetahuan Pasca Berlakunya UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 2(1), 101–109. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v2i1.197>
- Romdoni, M., WN, S. F., & Nurdiansyah, R. (2022). Impact Of Political Policy On The Implementation Of Law Enforcement. *Mediation: Journal of Law*, 1(2), 67–74.
- Samosir, G., Sarjita, M., & Widarbo, K. (2020). Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. *Tunas Agraria*, 3(3), 151–175. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.127>
- Setiawan, S. I. (2020). *Diskusi: Musyawarah dan Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah*. Warta Penilai.
- Soekanto, S. (2010). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Suharsih, & Yuniati, I. (2022). *Rel Layang Kelar 2023, Waktu Tempuh Simpang Joglo Jadi Hanya 2 Menitan*. Solopos.
- Sumardjono, M. (2007). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*. Kompas.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Kompas.
- Sutedi, A. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2008). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Sutopo, H. B. (2006). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. UNS Press.
- Widyawati, W. (2022). *Penegakan Hukum Dalam Negara Indonesia Yang Demokratis*. 1(1), 19–31. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v1i1.28>